

## Vellmar 1-2 Familienhaus in super Lage, ruhig mit viel Platz

Objekt: 191294 • 34246 Vellmar / Niedervellmar  
295.000,00 €



## Daten

<b>ImmoNr</b>	191294
<b>Befuerung</b>	Öl
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Etagenzahl</b>	2
<b>Stellplätze</b>	1 Garage
<b>Stellplatzart</b>	Garage
<b>Terrasse</b>	Ja
<b>Wohnfläche</b>	ca. 170 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	ca. 71 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksgröße</b>	ca. 504 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	6
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	3
<b>Anzahl Badezimmer</b>	3
<b>Anzahl sep. WC</b>	3
<b>Objekttyp</b>	Einfamilienhaus
<b>Baujahr</b>	1978
<b>Zustand</b>	Renovierungsbedürftig
<b>Energieausweis</b>	Verbrauchsausweis
<b>Endenergieverbrauch</b>	118 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>Energieausweis gültig bis</b>	12.10.2027
<b>Baujahr lt. Energieausweis</b>	1978
<b>wesentlicher Energieträger</b>	Öl

## Beschreibung

Bei der Immobilie handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus welches auch als Zweifamilienhaus genutzt werden kann, gebaut mit Teilkeller und Garage auf einem schönen pflegeleichten Gartengrundstück.

Die Gesamtfläche des Hauses besteht aus ca. 71 m<sup>2</sup> Nutzfläche und ca. 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf die 2 Wohnebenen. Das Erdgeschoss mit ca. 101 m<sup>2</sup> beherbergt alle Bereiche zum Leben, Küche, Bad, Gäste-WC, Wohn-Esszimmer, Schlafzimmer, Diele mit Zugang zur Terrasse und dem rückwärtig gelegenen Garten.

In der obere Etage mit ca. 69 m<sup>2</sup> Größe, befindet sich eine ebenfalls komplett ausgestattete Wohnung. Sie umfasst 2 sehr schönen Giebelzimmer mit toller Aussicht, Küche und Bad. Im gemeinschaftlich genutzten, separaten Treppenhaus befindet sich im Eingangsbereich das Gäste-WC.

Das Haus kann sowohl als Zweifamilienhaus

mit getrennten Wohneinheiten als auch als Einfamilienhaus für eine Familien mit Kindern genutzt werden.

Die optionale Vermietung einer Wohneinheit, bei Selbstnutzung der anderen Wohnung, kann evtl. bei der Finanzierung Vorteile bringen.

Das Haus wurde ca. 1978 in massiver Bauweise errichtet, es ist teilverklinkert.

Das Grundstück hat eine Größe von ca. 504 m<sup>2</sup>.

Die Beheizung erfolgt über eine Ölheizung mit neuer Technik von ca. 2014.

Die Fenster sind zweifach verglaste Holzfenster.

Als Bodenbelag wurde überwiegend Parkett verwendet, in den Fluren, Küche und Bäder Fliesen.

Nutzen Sie Ihre Chance und vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigungstermin.

## Lage

Stadt Vellmar / Niedervellmar

Das Objekt befindet sich in einem sehr gut erreichbaren Stadtteil von Niedervellmar. In kurzer Laufentfernung sind die Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel erreichbar.

Vellmar mit seinem ländlich tradierten Charme und seiner städtischen Infrastruktur versteht sich als junge dynamische und moderne Stadt.

Die Stadt besteht aus den vier Stadtteilen Obervellmar, Niedervellmar, Frommershausen und Vellmar-West. Sie ist innerhalb weniger Jahre zur zweitgrößten Kommune im Landkreis und geographisch zu einem harmonischen Ganzen zusammengewachsen. Vellmar versteht sich als reine Wohnstadt und bietet neben zahlreichen städtischen Einrichtungen, Einkaufs- und Ärztezentren, eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV. Die Attraktivität und Er-

reichbarkeit wurde in den letzten Jahren durch weitere neue Haltepunkte der Regiotram sowie der Straßenbahnverlängerung der Linie 1 von Kassel nach Vellmar erhöht. Obwohl die Stadt Vellmar über das kleinste Gemarkungsgebiet (13,97 qkm) aller Städte und Gemeinden

im Landkreis Kassel verfügt, ist immer noch Raum für eine 90.000 qm große Park- und Freizeitanlage geblieben. Der „Ahnepark“ bietet großzügige Seenlandschaften und eine Vielzahl sportlicher und kultureller Einrichtungen.

## Ausstattung Beschreibung

- + 2 Wohneinheiten
- + 6 Zimmer
- + 2 Bäder
- + Gäste WC
- + Keller
- + viele Parkettfußböden
- + Innenkamin

- + Außenkamin
- + Rollläden
- + Öl Zentralheizung
- + 2 fach verglaste Holzfenster
- + Terrasse
- + Garten
- + Garage

## Sonstige Angaben

### PROVISIONSHINWEIS:

Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma Vellmar-Immobilien.de Martin Kurch, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma Vellmar-Immobilien.de Martin Kurch zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent die Provision/Maklercourtage in Höhe von 5,95% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises an die von Vellmar-Immobilien.de Martin Kurch gegen Rechnung zu zahlen.

### GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Vellmar-Immobilien.de Martin Kurch nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begrün-

dung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

### HAFTUNG:

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit

oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:  
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie?

Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie von uns bestimmen.

## Bilder



Gäste WC



Keller



Esszimmer



Terrasse



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG



Schlafzimmer EG



Küche EG



Bad EG



Gartenansicht

## Ihr Ansprechpartner

Herr Martin Kurch  
Vellmar-Immobilien.de Martin Kurch e.K.  
Holländische Str. 76  
34246 Vellmar

Telefon: 0561 83 09 19 31

Mobil: 0177 567 34 07

E-Mail: [kurch@vellmar-immobilien.de](mailto:kurch@vellmar-immobilien.de)

Web: [www.vellmar-immobilien.de](http://www.vellmar-immobilien.de)